JASACITY SDN. BHD.

lwn.

ZABAK ENTERPRISES SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
PUAN RAHMAH BTE HUSSAIN PK
[GUAMAN SIVIL NO. S6-22-405-93]
17 DISEMBER 1993

INJUNKSI: Injunksi interim ex-parte - Permohonan untuk mengenepikan - Akujanji oleh plaintif untuk menggantirugi defendan jika injunksi dibatalkan - Plaintif mempunyai syer sebanyak RM2 - Samada akujanji boleh diterima - Fakta material - Kegagalan membuat pendedahan penuh - Samada fatal.

Plaintif dalam kes ini, yang mempunyai modal berbayar sebanyak RM2, telah memperolehi *ex-parte* satu perintah injunksi interim terhadap defendan. Fakta kes menunjukkan bahawa plaintif, melalui seorang Lee Hwa Cheng (Lee), telah bersetuju untuk membeli sebuah lot kedai kepunyaan defendan dengan harga RM1,800,000 sepertimana ditawarkan oleh defendan dalam satu surat Tawaran Untuk Membeli dan telah membayar kepada defendan RM18,000 sebagai deposit. Surat Tawaran tersebut bagaimanapun ditandatangani oleh Lee dan tidak oleh plaintif atau pengarahnya. Kedua-dua pihak gagal untuk mencapai penyelesaian mengenai beberapa syarat kontrak dan berikutnya Peguamcara plaintif memberi katadua kepada defendan iaitu tandatangani Surat Perjanjian Jual-Beli atau pulangkan deposit sebanyak RM18,000. Defendan kemudian membuat tawaran baru untuk menjual hartanah tersebut dengan harga RM2,000,000 tetapi ditolak oleh plaintif. Defendan lalu memulangkan semua wang deposit kepada plaintif. Atas fakta ini Mahkamah telah memberikan perintah interim injunksi kepada plaintif menahan defendan dari membuat urusan atas hartanah berkenaan atas alasan ada soalan-soalan serius yang patut dibicarakan.

Defendan memohon untuk mengenepikan perintah tersebut dan berhujah, antara lain-lain perkara, bahawa plaintif tidak ada *locus standi* dan kedua, bahawa oleh kerana plaintif hanya mempunyai sher sebanyak RM2 maka akujanji yang diberi bagi mempampas defendan jika perintah injunksi dibatalkan adalah tidak bermakna.

Diputuskan:

[1] Plaintif tidak ada kausa tindakan atau *locus standi* dalam kes ini oleh kerana pembeli hartanah adalah seorang bernama Lee Hwa Cheng dan bukannya plaintif. Juga tidak ada apa-apa dokumen yang menunjukkan bahawa Lee Hwa Cheng adalah seorang ejen plaintif atau memohon izin defendan untuk menyerahhak kepada plaintif. Oleh itu plaintif tidak boleh menuntut hak di bawah Tawaran Untuk Membeli kerana mereka tidak terlibat dalam tawaran tersebut.

[2] Persoalan mengenai samada wujud atau tidak Perjanjian Kontrak di antara plaintif dan defendan tidak timbul oleh kerana, jika pun Perjanjian Kontrak itu wujud, perjanjian tersebut telah dibatalkan dengan persetujuan bersama apabila defendan mengembalikan wang deposit sebanyak RM18,000, sepertimana yang diminta oleh plaintif.

[3] Plaintif semasa membuat permohonan untuk perintah injunksi telah tidak membuat pendedahan penuh iaitu tidak memberitahu Mahkamah yang ianya adalah satu syarikat yang hanya ada RM2 kredit sahaja. Sungguhpun plaintif telah meningkatkan modalnya selepas mendapat perintah injunksi tersebut, ianya tidak dapat menolak hakikat bahawa pada masa memberi akujanji untuk membayar gantirugi, plaintif sebenarnya tidak berkemampuan berbuat demikian. Oleh itu akujanji tersebut adalah tidak bermakna dan tidak boleh diterima.

[4] Berdasarkan fakta kes, imbangan kesesuaian adalah memihak kepada defendan. Juga kes ini adalah satu kes di mana ganti rugi merupakan remedi yang sesuai dan mencukupi.

[Permohonan dibenarkan. Perintah injunksi diketepikan].

Kes-kes yang dirujuk:

Allen & Ors. lwn. Jambo Holding Ltd. & Ors. [1980] 2 All ER 502 m.s. 505 ***(dirujuk)***

American Cyanamid Co. lwn. Ethicon Ltd. [1975] 2 WLR 316 ***(dirujuk)***

Erinford Properties lwn. Cheshire County Council [1974] 2 All ER 448 ***(dirujuk)***

Cocoa Processors Sdn. Bhd. lwn. United Malayan Banking Corporation Bhd. & Ors. (No. 2) [1988] 3 MLJ 497 ***(dirujuk)***

Bagi pihak plaintif - K.L. Low; T/n. Soo Thien Ming & Shahrizat

Bagi pihak defendan - Lloyd Fernando; T/n. Lloyd Fernando & Razak

ALASAN PENGHAKIMAN

Rahmah bte Hussain PK:
Pada 15 Julai 1993, pihak plaintif telah mendapat suatu perintah injunksi interim terhadap defendan. [Sila lihat Kandungan (4)].

Kemudian pada 10 Ogos 1993, defendan telah memfailkan suatu Saman Dalam Kamar [Kandungan (7)] untuk perintah berikut:

(1) Perintah *ex-parte* bertarikh 15 Julai 1993 dibatalkan;
(2) Gantirugi untuk kerugian dan kerosakan yang dialami oleh defendan akibat Perintah *exparte* tersebut ditaksirkan dan dibayar berserta kos kepada defendan.
(3) Sebagai alternatif, Perintah *exparte* tersebut dipinda supaya membolehkan defendan menyewa atau memajak dan memberi milikan kosong hartanah yang dikenali sebagai Lot 146 Sungei Wang Plaza kepada sesiapa sahaja yang dipilih oleh defendan sehingga seluruh Guaman ini dibicarakan dan dihakimi atau sehingga perintah selanjutnya;
(4) Kos permohonan ini dijadikan kos mengikut kausa;
(5) Sebarang Perintah lain yang dianggap adil lagi suaimanfaat oleh Mahkamah yang mulia ini.

Dalam hujahannya Encik Lloyd Fernando, Peguam defendan membangkitkan enam alasan untuk mengenepikan perintah injunksi tersebut. Alasan-alasannya ialah:

(1) Plaintif tidak ada kausa tindakan atau *locus standi;*
(2) Salah nyata material fact;
(3) Tidak ada fakta serius;
(4) Plaintif hanya ada syer RM2. Oleh itu akujanjinya tidak bermakna;
(5) Tidak benar bahawa modal yang berbayar (paid up capital) telah ditambah;
(6) Plaintif tahu mereka tidak mampu tetapi telah memberi akujanji.

Walau bagaimanapun Encik Lloyd Fernando berkata beliau akan menumpukan kepada dua isu sahaja dahulu iaitu alasan pertama dan keempat.

Dalam hujahannya pula, Encik K.L. Low Peguam plaintif berkata bahawa dari eksibit-eksibit yang dikemukakan plaintif ada kausa tindakan. Mengenai dengan akujanji pula, itu bukanlah satu fakta yang dipertimbangkan.

Beliau telah merujuk kepada kes *Allen & Ors. lwn. Jambo Holding Ltd. & Ors*.[1980] 2 All ER 502, muka surat 505 perenggan e dan f dimana Lord Denning MR. telah berkata:

> I do not see why a poor plaintiff should be denied with a Mareva injunction just because he is poor, whereas a rich plaintiff would get it.

Mengikut afidavit pengarah plaintif yang diikrarkan pada 5 Julai 1993 [Kandungan (1A)] dan yang menyokong permohonan plaintif untuk mendapatkan suatu perintah injunksi (*Ex-parte*), beliau berkenalan dengan seorang peniaga dalam bidang jualan barang-barang hiasan (costume jewellery) bernama Encik Lee Hwa Cheng. Beliau telah meminta Encik Lee mencari sebuah lot kedai di tingkat bawah bangunan Sg. Wang Plaza, untuk disewakan kepada Encik Lee iaitu untuk membantunya memperkembangkan perniagaannya yang amat laris di Plaza tersebut.

Di awal bulan Mei 1993, Encik Lee telah menjumpai sebuah lot kedai yang dipunyai oleh defendan. Setelah perundingan dibuat, harga yang dipersetujui adalah RM1,800,000 dan Encik Lee telah diberi sesalinan Tawaran Untuk Membeli yang telah disedia taip oleh Peguamcara defendan. Kemudian diatas arahan plaintif Encik Lee telah menandatangani Surat Tawaran tersebut dan memberi sekeping cek berjumlah RM18,000 sebagai deposit. Terma-terma dan syarat-syarat yang telah dipersetujui adalah seperti berikut:

(a) Harga jualan adalah RM1,800,000;
(b) RM1,800,00 dibayar bila menandatangani surat perjanjian jual-beli;
(c) Baki harga jualan dibayar dalam tempoh 3 bulan kemudian dengan tempoh lanjutan 30 hari selepas itu dengan bayaran faedah pada kadar 10 peratus setahun; dan
(d) Serahan milikan kosong atas bayaran sepenuhnya harga jualan tersebut (kemudian dari sini dikenali sebagai "kontrak tersebut").

Selepas itu kedua-dua pihak bertukar-tukar Draf Surat Perjanjian Jual-beli. [Sila lihat Eksibit 'LIH-2', 'LIH-3, 'LIH-3', 'LIH-4' - Kandungan (2)].

Sementara itu, pihak plaintif difahamkan bahawa adanya wujud satu kes tuntutan yang dibuat oleh defendan terhadap penyewa hartanah tersebut. Setelah kedua-dua pihak gagal mencapai penyelesaian mengenai

terma-terma dan syarat-syarat kontrak - defendan telah memulangkan wang deposit sebanyak RM18,000 kepada plaintif melalui surat bertarikh 17 Jun 1993. Kemudian daripada itu pihak defendan telah menghantar 2 set Tawaran untuk membeli untuk ditandatangani oleh Encik Lee tetapi setelah plantif dapati bahawa defendan telah menaikkan harga jualan ke RM2,000,000 beliau tidak setuju.

Mengikut plaintif ada soalan-soalan serius yang patut dibicarakan iaitu:

(a) Samada tawaran untuk membeli yang bertarikh 15 Mei 1993 yang telah diterima oleh defendan adalah kontrak yang boleh dilaksanakan;
(b) Samada defendan telah memungkiri kontrak; dan
(c) Samada kontrak tersebut boleh dilaksanakan secara spesifik.

Pada 15 Julai 1993, setelah mendengar hujahan Peguam plaintif dan meneliti alasan-alasan yang diberi di dalam afidavit plaintif di kandungan (2), saya telah membenarkan permohonan plaintif untuk suatu injunksi interim, berdasarkan prinsip-prinsip yang terdapat di dalam kes *American Cyanamid Co. lwn. Ethicon Ltd*. [1975] 2 WLR 316.

Dalam permohonan defendan untuk mengenepikan perintah tersebut Peguam defendan meminta supaya Mahkamah ini membuat keputusan di atas dua perkara dahulu iaitu pertama plaintif tiada kausa tindakan dan kedua akujanji yang diberi oleh plaintif tidak bermakna.

Setelah menimbangkan semua perkara-perkara yang dibangkitkan oleh kedua-dua Peguam dan setelah meneliti semua autoriti-autoriti yang dikemukakan saya bersetuju dengan hujahan Peguam defendan bahawa plaintif tidak ada kausa tindakan atau locus standi dalam kes ini kerana adalah jelas dari Eksibit 'LIH' - Kandungan (2), bahawa pembeli hartanah adalah seorang bernama Lee Hwa Cheng dan bukannya plaintif. Juga tidak ada apa-apa dokumen yang menunjukkan bahawa Lee Hwa Cheng adalah seorang ejen plaintif atau memohon izin defendan untuk menyerahhak (assign) kepada plaintif. Oleh itu plaintif tidak boleh menuntut sebarang hak dibawah Tawaran Untuk Membeli ('LIH-1') kerana mereka tidak terlibat dalam tawaran tersebut. Mengenai sama ada Perjanjian Kontrak wujud atau tidak, dari Eksibit 'LIH-8' - Kandungan (2) adalah jelas bahawa Peguamcara plaintif telah memberi kata dua kepada defendan iaitu, tandatangan Surat Perjanjian Jual-Beli atau kembalikan wang deposit. Peguamcara defendan telah, melalui eksibit 'LIH-9' - Kandungan (2) mengembalikan dan pihak plaintif telah menerima wang deposit tersebut sebanyak RM18,000. Ini bermakna perjanjian telah dibatalkan dengan persetujuan bersama.

Mengenai dengan akuianji yang diberi pula, Peguam plaintif semasa membuat permohonan untuk perintah injunksi telah tidak membuat pendedahan penuh (full disclosure) iaitu tidak memberitahu Mahkamah yang ianya adalah suatu syarikat yang hanya ada RM2 kredit sahaja. Ini jelas daripada Eksibit 'ZAB-2' [Kandungan (10)]. Sungguhpun plaintif telah meningkatkan modalnya tetapi ini dibuat selepas perintah injunksi dibuat, walhal pada masa Peguam plaintif memberi akujanji untuk membayar gantirugi pihak plaintif tidak berkemampuan berbuat demikian. Oleh itu akujanji gantirugi yang diberi pada masa itu, adalah tidak bermakna kerana plaintif adalah sebuah syarikat yang hanya mempunyai RM2 syer. Mengenai dengan pinjaman yang akan diperolehi, tidak ada bukti nyata bahawa permohonan telah diluluskan oleh Lembaga Bank berkenaan. Dari Eksibit 'LIH-1' Kandungan (13) sungguhpun surat tawaran telah ditandatangani oleh Pengurus Cawangan tetapi di perenggan 2 muka surat 2 surat tersebut, dinyatakan:

> This is merely an offer in principle; it will not obligate us to make the credit facility available to you unless and until the same is approved by our Board and subsequently confirmed in writing to you.

Juga surat tawaran tersebut telah tidak ditandatangani oleh plaintif sebagai penerimaan tawaran atau permohonan untuk mendapatkan kelulusan Lembaga Bank itu.

Dengan alasan-alasan tersebut di atas saya telah membenarkan permohonan defendan. Oleh itu perintah injunksi bertarikh 15 Julai 1993, diketepikan dengan kos kepada defendan.

Setelah itu Encik Low, telah memohon untuk perintah injunksi sementara menunggu Rayuan ke Mahkamah Agung dibawah prinsip-prinsip di dalam kes *Erinford Properties lwn. Cheshire County Council* [1974] 2 All ER 448 (flld). Beliau

juga telah merujuk kepada kes *Cocoa Processors Sdn. Bhd. lwn. United Malayan Banking Corporation Bhd. & Ors.* (No. 2) [1988] 3 MLJ 497. Encik Lloyd Fernando semasa membantah permohonan berkata dalam kes sekarang akujanji yang diberi tidak cukup. Oleh itu defendan akan mengalami dua kali kerugian iaitu tidak boleh menyewakan premis dan jika menang rayuan tidak akan dapat wangnya.

Berdasarkan fakta dan keadaan kes ini, saya berpendapat bahawa imbangan kesesuaian (balance of convenience) adalah memihak kepada pihak defendan. Juga kes ini adalah satu kes dimana gantirugi merupakan remedi yang sesuai dan mencukupi. Oleh yang demikian saya telah menolak permohonan plaintif.

OVERSEA-CHINESE BANKING CORPORATION LIMITED

lwn.

TAN LOON SWAN

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
DATO' HAJI ABU MANSOR BIN ALI H.
[SAMAN PEMULA NO. R8-24-97-1990]
27 APRIL 1993

AMALAN & PROSEDUR: Perintah ex-parte - Penolong Kanan Pendaftar membenarkan pendaftaran penghakiman Mahkamah Tinggi Singapura - Samada perintah satu "interlocutory matter" - Samada perintah "decide the rights of the parties" - Samada pemberian perintah bercanggah dengan "public policy" Malaysia - KMT 1980 A. 41 k.5(1).

AMALAN & PROSEDUR: Afidavit - Permohonan pemiutang penghakiman untuk mendaftar penghakiman Mahkamah Tinggi Singapura - Afidavit sokongan tidak diikrar oleh pemiutang tetapi oleh Peguamcaranya - Samada boleh diterimapakai - Samada apa yang dideposkan hearsay - KMT 1980, A. 41 k. 5(1).

Dalam kes ini Penolong Kanan Pendaftar (PKP) telah membenarkan permohonan pemiutang untuk mendaftarkan satu penghakiman Mahkamah Tinggi Singapura bertarikh 2 April 1987. Penghutang merayu kepada Yang Arif Hakim, yang mendengar kes ini secara pendengaran semula, untuk mengenepikan perintah tersebut.

Dalam rayuannya penghutang antara lain berhujah bahawa printah PKP di atas harus diketepikan kerana tidak wujud apa-apa keterangan sokongan terhadap permohonan pemiutang. Fakta kes menunjukkan bahawa permohonan pemiutang tersebut disokong oleh afidavit seorang Arumugam Deva Raja, iaitu Peguamcara pemiutang di Singapura. Penghutang bagaimanapun berhujah bahawa afidavit tersebut tidak boleh diterimapakai oleh kerana pertama, afidavit tersebut mengandungi kesilapan fakta yang material dan kedua apa yang dideposkan di dalamnya itu adalah hearsay dan berlawanan dengan peruntukan A. 41 k. 5(1) KMT. Dan bagi menyokong hujahnya penghutang mengemukakan kes "*The Ocean Jade*" [1991] 2 MLJ 385.

Isu penting yang timbul adalah pertama, samada wujud bukti-bukti untuk menyokong saman pemula *ex-parte* pemiutang dan jika tidak,